

Mieterforum Ruhr
z.H. Herrn Martin Krämer
Per Mail: info@mieterforum-ruhr.de

Jahnstrasse 52
40215 Düsseldorf
Tel: +49 (211) 38 666-00
Fax: +49 (211) 38 666-99

Düsseldorf, 03.05.2012

Wahlprüfsteine Mieterforum Ruhr

1 Wie stehen Sie zur verbindlichen Verankerung des „Rechts auf Wohnen“ und wie kann dies erreicht werden?

Ein mit einer Zweidrittel-Mehrheit des Landtages in der Landesverfassung verankertes „Recht auf Wohnen“ ist unseres Erachtens nicht konkret genug, um die damit verbundenen qualitativen Ansprüche auf ein „gutes Wohnen“ zu garantieren. Angesichts der derzeit nicht sichtbaren Mehrheit auf eine Änderung der Landesverfassung halten wir es für zielführender, das nordrhein-westfälische Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum so weiterzuentwickeln, dass Ansprüche auf einwandfreies Wohnen insbesondere von der Wohnungsaufsicht besser durchgesetzt werden können. Hier gehört auch die Formulierung des Anspruchs an ein ordentliches kaufmännisches Handeln an die Wohnungswirtschaft, damit an die wenigen Wohnungsunternehmen, die großen Schaden anrichten, die Messlatte der ordentlich handelnden Wohnungsunternehmen angelegt werden kann.

2a Was wollen Sie tun, um den Kündigungsschutz auch für umwandlungsbetroffene Mieter in den Industriestädten an Ruhr und Wupper zu verbessern?

Der Kündigungsschutz ist im Ruhrgebiet in Dortmund, Hattingen und Bottrop von 3 auf 5 Jahre verlängert worden. Die Kritik an der Kündigungsschutzdauer sowie an der geringen Zahl der Städte insbesondere im Vergleich zur letzten Kündigungssperrfristverordnung ist uns bekannt, daher wollen wir die jetzige Kündigungssperrfristverordnung einer Überprüfung unterziehen. Hierbei soll auch überprüft werden, ob nicht die Kündigungsschutzdauer wie die Anzahl der Kommunen durch eine erweiterte Kriterienauswahl ausgeweitet werden kann. Hier denken wir an die Differenz zwischen den lokal vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen und denjenigen Haushalten, die formal Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, der lokalen Unterversorgung mit großen Wohnungen, den Schwierigkeiten nach langer Wohndauer preislich eine angemessene und vergleichbare neue Wohnung zu finden und dem Umwandlungsdruck durch kapitalmarktgesteuerte Wohnungsunternehmen.

Darüber hinaus wollen wir, dass das Land von seiner im Baugesetzbuch eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht, in einer Verordnung zu bestimmen, dass in städtebaulichen Erhaltungssatzungsgebieten zum Schutz der Wohnbevölkerung die Kommunen eine Umwandlung genehmigen müssen.

2b Welche Verbesserungen des Mieterschutzes, z. B. bei der Durchsetzung von energetischen Mindeststandards oder beim Kündigungsschutz halten Sie für erforderlich und was wollen Sie tun, um diese Ziele umzusetzen?

Im Bundestag wollen wir das Mietrecht dahingehend modernisieren, dass die Mieterinnen und Mieter bei einem Unterschreiten des gesetzlich vorgeschriebenen Standards das Recht erhalten, die Miete zu mindern. Gleichzeitig sollen die Mieterinnen und Mieter bei gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet sein, die Sanierungsmaßnahmen zu dulden. Die Modernisierungumlage wollen wir auf 9 % beschränken und auf Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung und der Barrierefreiheit beschränken. Entsprechende Bundesratsinitiativen unterstützen wir selbstverständlich.

2c Was wollen Sie tun, um die Informations- und Mitbestimmungsrechte sowie Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter zu ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld zu verbessern?

Die Städtebauförderrichtlinien wollen wir so weiterentwickeln, dass gute Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung in den Kommunen mit entsprechenden Förderzusagen belohnt werden. Mieter/-innenbeiräte könnten ein Instrument sein, um die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen. Ob und wie dies rechtlich umgesetzt werden kann, wollen wir in den nächsten Jahren diskutieren.

3a Wie soll die Arbeit der Enquetekommission fortgeführt und in konkrete politische Handlungsansätze münden?

3b Welche weiteren Maßnahmen planen Sie um den Problemkomplex der Wohnungsverkäufe, Problemimmobilien und vernachlässigten Siedlungen zu bearbeiten?

In Koalitionsverhandlungen werden wir uns dafür einsetzen, die bisherigen Ergebnisse der Enquetekommission so aufarbeiten und sichern zu lassen, dass sie der Öffentlichkeit zugänglich und verwertbar sind. Die fehlenden Abschlussarbeiten – insbesondere im Hinblick auf die ausstehenden rechtlichen Konsequenzen und damit den politischen Handlungsbedarf – sollen schnellstmöglich erfolgen. Hier sehen wir insbesondere Handlungsbedarf beim Wohnraumförder- und Nutzungsgesetz des Landes und bei den Bundesgesetzen in Bereichen Bau-, Miet- und Wohneigentumsrecht. Diesen wollen wir mit Gesetzes- und Bundesratsinitiativen bearbeiten.

4a Was wollen Sie tun, um alle Kommunen – auch die stark verschuldeten – dazu zu befähigen, eine angemessene Wohnungsaufsicht zu betreiben und in erforderlichen Fällen auch mit Anordnungen und Ersatzvornahmen vorzugehen? Unterstützen Sie unsere Forderung nach einer quartiersorientierten Wohnungsaufsicht als vom Land gegenfinanzierte lokale Pflichtaufgabe?

Gutes Wohnen braucht auch eine gute Wohnungsaufsicht. Dies ist aber kommunale Aufgabe. Länder und Kommunen haben wegen der neoliberalen Steuerpolitik des Bundes, sondern auch wegen der schwarz-gelben Landesregierung zwischen 2005-2010 auch ein Einnahmeproblem, welches Rot-Grün so gut wie möglich, zu lösen versucht. CDU und FDP haben über das Gemeindefinanzierungsgesetz den Kommunen in diesen Jahren 1 Mrd. € entzogen. Das wird jetzt mit einer Änderung dieses Gesetzes mit 350 Mio. € pro Jahr für die Kommunen rückgängig gemacht. Darüber hinaus hat das Land-Nordrhein-Westfalen mit dem Stärkungspakt Kommunalfinanzen die am stärksten verschuldeten Kommunen mit 765 Mio. € in den Jahren 2011 und 2012 unterstützt. Diesen Weg werden wir weiterhin gehen. Auf Bundesebene werden wir uns für eine gerechtere Finanzaufteilung einsetzen, so dass Kommunen und Land besser in der Lage sein werden, besser ihre Aufgaben wahrzunehmen.

4b Werden Sie die finanziellen und institutionellen Voraussetzungen dafür schaffen, dass stark vernachlässigte Wohnungsbestände, die sich im Eigentum zahlungs- und handlungsunfähiger Anlagestrukturen befinden, von gemeinwohlorientierten Eigentümern übernommen und saniert werden können?

Stark vernachlässigte Wohnungsbestände sind für die betroffenen Mieterinnen und Mieter ohne Frage ein Drama. Wird sich ihre Übernahme und Instandsetzung beziehungsweise Sanierung rechnen, dann sind kommunale oder andere sozialverantwortliche Wohnungsunternehmen in der Regel schon heute in der Lage die Bestände zu übernehmen. Im Zweifel käme eine Eigenkapitalförderung in Frage, die aber bei einer Perspektive der Wohnungsbestände nicht problematisch sein dürfte. In diesem Zusammenhang wollen wir die soziale Wohnraumförderung stärker für die Quartiersentwicklung nutzen und prüfen in wie fern Stadt(teil)entwicklungsfonds hier hilfreich sein können.

Schwierig ist die Beantwortung Ihrer Frage, wenn es für die stark vernachlässigten Bestände keine rentierliche Perspektive mehr gibt, weil ihr Zustand und ihre (städte-)bauliche Qualität insbesondere in schrumpfenden Regionen nicht mehr gefragt ist und schlimmstenfalls die Bestände eigentlich nicht mehr den Wohnungsunternehmen, sondern den Gläubigern gehören. Würde die öffentliche Hand mit Steuergeldern diesen Investoren und Gläubigern einen wirtschaftlich rentablen Ausstieg aus ihrem Wohnungsinvestment garantieren, weil am Ende Übernahme und Sanierung garantiert wären, wäre dies geradezu eine Einladung, mit der Vernachlässigung von Wohnungsbeständen Geld zu verdienen. Nicht alleine der Aufkauf dieser Wohnungen, sondern ihre Sanierung wäre eine totale Überforderung der öffentlichen Haushalte. Wir wollen diesen Investoren und Gläubigern nicht ihr unverantwortliches Geschäftsmodell vergolden mit einer garantierten öffentlichen Übernahme.

Diesem Geschäftsmodell kann unseres Erachtens nur Einhalt geboten werden, wenn Land und Kommunen bei der Wohnungsaufsicht und bei der Quartierserneuerung engagiert zusammenarbeiten. In diesem Sinne arbeiten wir an einer Novellierung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum und der Quartiersorientierung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, damit die Vernachlässigung von Wohnungen ordnungsrechtlich verfolgt werden kann und den Mieterinnen und Mieter gegebenenfalls an anderer Stelle Perspektiven geboten kann, damit das unternehmerische Risiko für die verantwortungslose Unternehmenspolitik auch gespürt wird. Selbstverständlich leisten hier auch die Mietervereine ihren Beitrag. In diesem Zusammenhang werden wir prüfen, inwiefern den Mietervereinen ein Verbandsklagerecht eingeräumt werden kann.

5a Wie wollen Sie das ehemalige Wohnungsbauvermögen für seine Zweckbestimmung sichern?

Das ehemalige zweckbestimmte Landesbauvermögen ist dank Schwarz-Gelb nun Eigenkapital der NRW.Bank ohne Zweckbestimmung. Der Förderauftrag der Bank umfasst unter anderem die soziale Wohnraumförderung und die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden. Dies ist aus bankenrechtlichen Gründen, leider nicht mehr rückgängig zu machen.

5b Welchen Umfang und welche Ausrichtung der Wohnraumförderung wollen Sie in der Wahlperiode erreichen?

Dank der expansiven Eigenheimförderung von CDU und FDP in den Jahren von 2005 bis 2010 stehen für die soziale Wohnraumförderung nur noch 850 Mio. € pro Jahr zur Verfügung. Dieses Geld wird insbesondere in den stark wachsenden Regionen für den Wohnungsneubau und in den schrumpfenden Regionen für die Quartierserneuerung benötigt. Dort wollen wir es auch schwerpunktmäßig einsetzen, um auch künftig gutes und bezahlbares Wohnen in NRW zu sichern. Wir wollen eine starke Verknüpfung der Wohnungs- und Städtebauförderung des Landes erreichen. In diesem Zusammenhang soll kinderreichen Familien, den über 50-jährigen, Pflegebedürftigen, Studierenden, Genossenschaften und Baugruppen ein klimagerechtes und barrierefreies Angebot im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes gemacht werden.

5c Wie wollen Sie die Steuerung des Mitteleinsatzes verbessern, z.B. über Anforderungen an kommunale Wohnkonzepte?

In kommunalen und besser noch regionalen Wohnraumversorgungskonzepten sehen wir Potenziale für eine bessere Steuerung der Wohnungsbauförderung des Landes. Schrittweise möchten wir die Wohnungsbauförderung dahingehend umbauen, dass diese Konzepte Grundlage für eine entsprechende Förderung werden. Im Ergebnis sollen auf Grundlage regionaler Wohnraumversorgungskonzepte, Zielvereinbarungen mit den Kommunen über die Verwendung von Globalbudgets geschlossen werden.

5d Wie wollen Sie erreichen, dass auch privates Kapital für nachhaltige Investitionen in eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft mobilisiert wird?

Im Rahmen einer stärkeren Verknüpfung der Wohnungs- und Städtebauförderung werden wir prüfen, ob Stadt(teil)entwicklungsfonds für teilrentierliche Maßnahmen sich eignen, einen Beitrag zur Verbesserungen in den Quartieren zu leisten. Diese Fonds wären dann auch offen für an nachhaltigen Investitionen interessiertes privates Kapital.

Darüber hinaus wollen wir ebenso prüfen unter welchen Bedingungen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit gelingen könnte. Die traditionelle Wohnungsgemeinnützigkeit baute darauf, dass die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Steuervergünstigungen gegen zielgruppenorientierten und günstigen Wohnraum erhielten. Dieses Modell ist unter Schwarz-Gelb vor über zwanzig Jahren abgeschafft worden. Nun gilt es in Gesprächen mit den Interessensverbänden herauszufinden, wie dieses Geschäft auf Gegenseitigkeit im zweiten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts aussehen könnte.

6a Welche Maßnahmen zur Begrenzung des Mietenanstiegs in Wachstumsregionen wollen Sie ergreifen?

Eine Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes streben wir im Bund an. Wir wollen, dass die Wesentlichkeitsgrenze von derzeit 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete herabgesenkt wird und angesichts der unterschiedlichen Entwicklung in den Kommunen diese Wesentlichkeitsgrenze auch innerhalb einer Kommune entsprechend der Wohnlage unterschiedlich gehandhabt werden kann. Auch in diesem Zusammenhang streben wir landesweit die Erstellung von qualifizierten – ökologischen – Mietspiegeln zusammen mit den Kommunen an, damit auf dem Wohnungsmarkt eine bessere Transparenz herrscht.

6b Wie wollen Sie die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes ausgestalten, damit es durch die Kosten nicht zu einer Überlastung der Mieter kommt? Würden Sie eine Streichung des § 559 BGB zur Modernisierungs-Mieterhöhung im Rahmen einer Bundesratsinitiative unterstützen?

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB wollen wir weiterentwickeln auf die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes ausrichten. Umlagefähig mit künftig maximal 9 Prozent sollen ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung und in die Herstellung von altersgerechten beziehungsweise barrierefreien Wohnraum sein. Damit werden die künftigen Investitionsströme in die zentralen Modernisierungsbereiche geleitet. Allgemeine Modernisierungen können weiterhin über die ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) refinanziert werden.

7a Werden Sie kommunalen Satzungsermächtigungen zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten und zur Festsetzung von Pauschalen eine Absage erteilen?

Eine Satzungsermächtigung der Kommunen zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten und zur Festsetzung von Pauschalen würde unseres Erachtens die derzeitige Rechtslage weiter verkomplizieren und weder für die Kommunen und die Betroffenen zu befriedigenden Lösungen führen.

7b Setzen Sie sich dafür ein, die Landesempfehlungen zur Berücksichtigung der Wohnungsgrößen bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen der beste-

henden Rechtsprechung, d.h. den Wohnraumnutzungsbestimmungen, anzupassen?

Der Bezug von Leistungen nach dem SGB II beinhaltet auch die Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins. Die hierzu erlassenen Wohnraumnutzungsbestimmungen regeln zu Recht, dass mit einem Wohnberechtigungsschein, die auch mittlerweile größer gewordenen öffentlich geförderten Wohnungen bezogen werden dürfen. In schrumpfenden Regionen, in denen die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung festgelegten Mieten höher als die Marktmieten sind, scheint diese Differenz, im Rahmen der von Arbeitsagenturen verwandten Produkttheorie (Wohnungsgröße X Miete) ein Problem zu sein. Wir werden dem nachgehen, ob dieses Problem durch eine fehlerhafte Anwendung der Produkttheorie durch die kommunalen Behörden zustande kommt oder die Landesempfehlungen zur Berücksichtigung der Wohnungsgrößen angepasst werden sollten.

7c Werden Sie Initiativen ergreifen, um SGB-Mietern den Zugang zu energetisch modernisierten Wohnungen zu erleichtern, z.B. durch Empfehlungen des Landes?

In Bielefeld gibt es für energetisch sanierte höhere anerkannte Kosten der Unterkunft. Dies halten wir nicht aus klimapolitischen Gründen für sinnvoll. Wir wollen erreichen, dass es landesweit qualifizierte – ökologische – Mietspiegel gibt, die auch die Wärmeeigenschaften der Gebäude miterfassen. Auf dieser Grundlage werden wir uns dann einsetzen, dass das Bielefelder Beispiel Nachahmung in den Kommunen findet.